

Wijdmeren

WOONVISIE Wijdmeren 2021-2024



KERNGERICHT!



Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding
2. Actuele relevante ontwikkelingen in 15 punten
3. Gelaagd woonbeleid - context en samenhang met het lokale
4. Regionale Woonvisie in 5 thema's
5. Woonagenda voor 2021-2024
6. Uitvoeringsagenda
7. Woningbouwprogramma

Bronnen met verwijzingen en bijlagen.



Voorwoord

Voor u ligt de woonvisie 2021-2024. Een vervolg op de woonvisie 2016-2020 waarbij we constateren dat we behoorlijk invulling hebben kunnen geven aan onze uitvoeringsagenda*. Tevens moeten we vaststellen dat de afgelopen jaren de woningmarkt verder onder druk is komen te staan. Het is voor inwoners met een gemiddeld inkomen steeds moeilijker om aan een woning te komen. Dit speelt niet alleen in Wijdmeren, maar in een groot deel van ons land. Dit betekent ook dat een bijdrage aan de oplossing van de huidige woningnood ligt in de combinatie van allerlei instrumenten in samenwerking met meerdere partijen voor een lange termijn.

Wijdmeren is prachtige grote groene gemeente met ca. 24.500 inwoners, verspreid over meerdere kernen. Deze spreiding met veel water en groen ertussen, zorgt dat we aandacht moeten houden voor de problematiek die in de verschillende kernen leeft. In meer of mindere mate hebben alle kernen te maken met een vergrijzende bevolking waardoor we aandacht willen houden voor maatregelen die bijdragen aan instroom van jonge mensen in onze kernen. Het is belangrijk ruimte te creëren voor jonge mensen die willen wonen en werken in onze gemeente. Het doel is te streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling die samengaat met een hoge woonkwaliteit in onze kernen. Kernen met een breed woningaanbod, verbonden met een aantrekkelijke, groene omgeving. Want meer dan ooit is de afgelopen jaren naar voren gekomen dat alleen integrale kijk bij de aanpak van het woonprobleem zorgt voor de gewenste woonkwaliteit op de lange termijn. Opdat mensen in alle leeftijden en omstandigheden kunnen blijven wonen in passende woningen die veilig, comfortabel en duurzaam zijn in onze mooie gemeente.

Wij geven in deze woonvisie aan hoe wij door goed woonbeleid een bijdrage kunnen leveren aan een prettige en duurzame woonomgeving, waarbij we focussen op nieuwbouw en toename van de woningvoorraad waardoor een gevarieerde samenstelling van onze kernen in stand blijft. Deze woonvisie biedt hiervoor een goede basis, met concrete ambities en instrumentarium.

Met vriendelijke groet,
Rosalie van Rijn

*evaluatie woonvisie 2016-2020



Inleiding

De huidige woonvisie dateert uit 2016 en deze is geëindigd in 2020. In de evaluatie heeft iedereen kunnen lezen welke resultaten we hebben bereikt. Bij de raadsbehandeling van deze evaluatie op 12 mei 2021 is aangegeven welke speerpunten de raad voor de komende jaren in deze visie wil vastleggen. De woonvisie is een wettelijk instrument om als gemeente te kunnen sturen op afspraken die wij met onze partners in woningbouw, zoals corporaties en ontwikkelaars, willen maken om woningbouw in onze gemeente te stimuleren binnen de mogelijkheden die provinciale kaders ons bieden. Het is daarom van belang een nieuw kader hiervoor op te stellen in de vorm van een woonvisie 2021-2024.

Een lokale woonvisie, zeker voor een kleinere gemeente als Wijdmeren, staat nooit op zichzelf maar is zowel regionaal als lokaal verbonden met andere thema's. Lokaal is er verbinding met onze omgevingsvisie, duurzaamheidsagenda en de nota grondbeleid. Regionaal is er een samenhang met het woonbeleid dat in de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en het woonakkoord met de Provincie Noord-Holland is vastgelegd. Deze twee documenten vormen dan ook de belangrijkste context naast het beleid dat we in deze visie vastleggen. Onze woonregio functioneert alleen in regionale samenhang, waarbij alle regiogemeenten gezamenlijk afspraken maken om knelpunten op te lossen. Dit neemt niet weg dat wij lokaal in deze visie nadrukkelijk een aantal speerpunten willen benoemen, zeker in het licht van de vorig jaar vastgestelde Provinciale Omgevings Verordening die met name Wijdmeren beperkt in haar mogelijkheden voor woningbouw. Dit maakt het urgenter om lokaal focus aan te brengen in onze aandachtspunten in het woonbeleid. In de woonvisie zijn richtinggevende uitspraken opgenomen die de basis zijn voor overeenkomsten met derden, verordeningen en prestatieafspraken.




Ontwikkelingen en vooruitblik

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het woonbeleid kort beschreven. De ontwikkelingen op de woningmarkt worden inmiddels overal gevoeld en benoemd in de media. Op dit moment gaat er bijna geen dag voorbij of het woonbeleid staat in de krant. De woningnood in onze regio en Wijdemereren is hoog. Deze ontwikkelingen moeten in ons woonbeleid aandacht krijgen. Een aantal trends.

- 1. De bevolking groeit.** In een groot deel van ons land en ook in onze regio/MRA en Wijdemereren groeit de bevolking. De afgelopen 4 jaar met 4.5% onder andere door de toegevoegde woningen. De meest recente bevolkingsprognose van de provincie geeft aan dat wij in 2030 25.000 inwoners hebben. Dit lijkt een wat lage aanname gezien het feit dat wij nu reeds bijna 24.500 inwoners hebben. Deze groeiende bevolking moet ergens wonen, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid van onze kernen.
- 2. De bevolking vergrijst.** De afgelopen 4 jaar is in Wijdemereren de vergrijzing niet verder toegenomen. De verwachting blijft dat naar 2040 toe procentueel het aantal oudere inwoners wel sterk gaat toenemen.¹ Een deel van deze groep zal op termijn willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Deze woningen zijn er op dit moment onvoldoende. We moeten onze (sociale) woningvoorraad meer toekomstbestendig maken door meer kleinere en toegankelijke woningen toe te voegen. Dit kan door meer gestapelde woningen toe te voegen die passen bij de omgeving. Tevens zullen we moeten zorgen voor een goede doorstroming van verschillende groepen. Niet alleen de toegankelijkheid van de woning maar ook de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving, het voorzieningenniveau en de mogelijkheid voor sociale contacten in de omgeving van de woning zijn van belang. Van de gemeente wordt verwacht dat zij een woonzorgvisie opstelt waarin het effect van de vergrijzing voor wonen en zorg wordt aangegeven, dit wordt gecombineerd met de nota vergrijzing.
- 3. Steeds minder mensen bewonen een woning, er zijn meer kleine huishoudens.** Het aantal bewoners in een woning neemt af, er zijn meer kleine huishoudens². In de afgelopen tien jaar bedroeg de bevolkingsgroei in Nederland 5,0%. Het aantal huishoudens is in die periode echter veel sneller gestegen, zij is namelijk met 9% toegenomen. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn om de kleinere huishoudens te huisvesten. Op dit moment is de gemiddelde huishoudgrootte nog maar 2,14. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudgrootte verder afneemt tot 2,07 in 2030. Daarna zet de daling nog maar zeer beperkt door. De motor achter de afname van de gemiddelde huishoudgrootte

¹ Cbs cijfers <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/15/in-2050-zijn-er-twee-tot-drie-keer-zoveel-80-plussers-als-nu> en <https://www.taskforcewonzorg.nl/#>

² <file:///P:/Downloads/rapport-vooruitzichten-bevolking-huishoudens-en-woningmarkt-prognose-en-scenarios-2020-2035.pdf>



is de sterke groei van het aantal alleenstaanden in vrijwel alle leeftijdsklassen in de afgelopen decennia. De woningzoekenden van vandaag zijn steeds minder vaak gezinnen, maar alleenstaanden of twee persoonshuishoudens. Corporaties uit deze regio bevestigen deze ontwikkeling, die zij terugzien bij de toewijzing van woningen.

4. **Er is een tekort aan met name betaalbare woningen.** Uit de evaluatie³ blijkt dat ongeveer 36% van onze inwoners een inkomen heeft tot ca € 40.000,- op jaarbasis. Het aantal sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 752,- p/mnd, ook particulier) waar deze groep afhankelijk van is bedraagt 25% van de totale woningvoorraad. Voor mensen met een midden inkomen vanaf € 40.000,- tot € 60.000,- is de toegang tot betaalbare huur/koop woningen slecht. Door prijsstijgingen in vrije huur- en koopsector, waar deze groep van afhankelijk is, zijn woningen buiten het bereik van deze doelgroep geraakt. We moeten dus meer inzetten op realiseren sociale huur- en/of koopwoningen en woningen in het middeldure segment (€ 750-€ 1000 per mnd.) en zorgen en zorgen dat deze woningen betaalbaar blijven. Nieuwe wetgeving in 2021 ondersteunt ons bij deze wens.
5. **Aanpassen diverse wetten betaalbaarheid huurwoningen:** De Eerste Kamer heeft in maart 2021 ingestemd met drie wetsvoorstellen (art 7 BW, Woningwet en Wet tijdelijke huurkorting) die wonen betaalbaar houden voor een grote groep huurders. Hierdoor komen meer gezinnen in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Verhuurders kunnen maatwerk toepassen en huurders financieel tegemoetkomen door een tijdelijke huurkorting. En huren in de vrije sector mogen de komende drie jaar maximaal 1% stijgen plus inflatie.
6. **Er is een tekort aan middel dure woningen:** Er zijn in Wijdemeremeren weinig woningen in het middeldure segment (huur €750-1000 per mnd/koop €250.000-325.000⁴), terwijl het aantal inwoners dat qua inkomen betreft hiervan afhankelijk is ook geen woning kan kopen, vanwege de hoge koopprijzen in Wijdemeremeren. Nu de wetgeving (tijdelijk) is aangepast en er ook voor corporaties ruimte is om in dit segment woningen te realiseren, moeten wij partners stimuleren een rol te nemen in het realiseren van woningen in het middel dure woonsegment.
7. **Sociale koopprijs als experiment tijdelijk opgehoogd:** Gemeenten krijgen meer ruimte om betaalbare koopwoningen te bouwen voor starters en middeninkomens. Het kabinet heeft hiervoor de maximaal toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen opgehoogd naar de Nationale Hypotheekgarantiegrens van € 325.000,-. Gemeenten kunnen nu zelf bepalen tot welke prijsgrens (tot € 325.000,-) zij koopwoningen als sociaal bestempelen en of zij voor dit segment extra maatregelen treffen. Het kabinet wil er zo voor zorgen dat gemeenten dit jaar al extra mogelijkheden krijgen om meer sociale koopwoningen te bouwen tot deze prijsgrens, als onderdeel van de versnellingsstrategie die ook in de woondeal met de MRA is vastgelegd. Daarom is deze regeling bij wijze van experiment in de Crisis- en Herstelwet opgenomen. Deze wijziging is vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet per 2022 waarin deze grens zal worden opgenomen.


³ Bijlage 1-Evaluatie woonvisie 2016-2020

⁴ Waar staat je gemeente <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/bouwen-en-wonen>



- 8. Het aantal mensen dat ingeschreven is in Woningnet stijgt:** In de regio Gooi en Vechtstreek is in 2020 het aantal ingeschreven woningzoekenden in Woningnet gestegen, van 34.000 in 2017 naar 42.000 eind 2020 regionaal. Van de 42.000 woningzoekenden ingeschreven voor een sociale huurwoning van de woningcorporaties zijn er 15.000 actief op zoek naar een woning. Per jaar zijn er ongeveer 1500 woningen beschikbaar voor deze doelgroep. Deze cijfers spreken voor zich; de woning nood is hoog en de behoefte aan sociale woningbouw is groot.
- 9. Koopmarkt moeilijker voor starters:** Jonge mensen kunnen vanwege duurdere koopwoningen en aangescherpte hypotheekeisen, moeilijker starten op de woningmarkt;5. We moeten onderzoeken welke instrumenten we naast de starterslening kunnen inzetten om deze groep verder te ondersteunen.
- 10. Bijzondere doelgroepen moeten (ook) langer wachten op een woning:** Terwijl het rijksbeleid ervan uitgaat dat kwetsbare inwoners zoveel als mogelijk thuis, in de wijken blijven wonen, is de druk op de woningmarkt groter dan ooit. Hierdoor blijft het ondanks forse inspanningen van gemeenten en woningcorporaties een enorme opgave om kwetsbare inwoners – zoals bijvoorbeeld dak- en thuislozen, bewoners uit instellingen die kunnen uit- en doorstromen– te huisvesten zonder de wachttijden voor sociale huurwoningen niet verder te laten oplopen. Daar waar inwoners in onze regio in 2013 gemiddeld vier maanden in de opvang verbleven voor zij naar een woning doorstoomden, is dit nu tenminste acht maanden. Demissionair-minister Olongren heeft extra middelen beschikbaar gesteld aan corporaties ten behoeve van deze doelgroep. We zullen meer mensen uit deze doelgroepen moeten huisvesten. Wij gaan onderzoeken hoe we invulling kunnen geven aan huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep. De richtlijnen uit de concept beleidsnota Bescherming en Opvang 2021-2025 zoals besproken in de raad van juni 2021 dienen daarbij als uitgangspunt.
- 11. Door Covid19 is de woning tevens een werkplek geworden en dit zal zo blijven:** Het afgelopen jaar heeft een groot deel van de beroepsbevolking noodgedwongen thuis moeten werken en werkt nog steeds thuis. De verwachting is dat deze nieuwe manier van werken niet meer weg te denken is in de toekomst en deels zo zal blijven. De vraag is welk effect dit heeft op de vraag naar woningen en of er maatregelen nodig zijn om thuiswerken/of in de buurt van thuis meer te faciliteren. Dit gaan we nader onderzoeken.
- 12. Anders wonen en flexibel wonen steeds vaker instrument tegen woningnood:** De afgelopen jaren is een trend zichtbaar geworden waarbij gemeenten met corporaties en ontwikkelaars tijdelijke/flexibele concepten gebruiken om tijdelijk voor ca. 10-15 jaar woningen neer te zetten. Door het tijdelijk gebruik van gronden is een kortere bestemmingsplanprocedure mogelijk en kan men sneller iets toevoegen aan de voorraad. De woningen zelf zijn verplaatsbaar en hebben geen fundering waardoor deze na 10 -15 jaar weer op een andere plek kunnen staan. Niet iedereen heeft de wens een reguliere woning of appartement te bewonen. Er zijn inmiddels projecten waar gronden worden uitgegeven voor bepaalde doelgroepen om zelf 'tiny houses' te realiseren.

⁵ <https://www.nvm.nl/media/sdikprzh/bijlage-i-analyse-woningmarkt-2020-4.pdf>



Soms om tijdelijk invulling aan grond te geven maar inmiddels is er ook sprake van permanente invulling van woningbouw. We gaan met partners bekijken of en hoe flexibele woonproducten een bijdrage kunnen leveren aan ons woningtekort.

- 13. Stikstofproblematiek en duurzaamheid blijvend aandachtspunt in woningbouw:** Sinds 2019 moet er bij allerlei activiteiten in de buurt van Natura 2000 gebieden, dus in heel Wijdemeremeren, rekening worden gehouden met de stikstofuitstoot. Inmiddels is wetgeving vastgesteld die vrijstelling geeft tijdens bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en slooffase, waarin emissies van stikstof tijdelijk en beperkt zijn. Deze vrijstelling maakt vergunningverlening voor de aanleg/bouw van onder andere woningen, makkelijker. Wel blijft de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase daarna van invloed. Dit maakt het verduurzamen van bestaande woningen en het zoveel mogelijk energieneutraal bouwen van nieuwe woningen belangrijk.
- 14. Er is een nieuw woonakkoord met de Provincie Noord Holland.** Onlangs is in onze regio het woonakkoord met de provincie opgesteld⁶. Deze komt in de plaats van het regionaal actieprogramma wonen (RAP). Regionaal hebben wij onze ambitie voor toe te voegen sociale nieuwbouwwoningen verhoogd om het aandeel daarvan op peil te houden. De aantallen zijn gebaseerd op de bevolkingsprognose van de provincie Noord Holland waarin is opgenomen dat in de Regio Gooi en Vechtstreek in principe 10.400 woningen kunnen worden gebouwd plus een extra inhaalvraag van circa 1.100 woningen tot en met 2030. Voor Wijdemeremeren is in dit rapport een behoefte voorzien van 800 woningen. Deze ambitie is opgenomen in de huidige plancapaciteit (zie bijlage). In het woonakkoord is tevens te lezen dat het toevoegen van woningen niet alleen gaat om woningbouw maar dat wij ook staan voor een stapeling van opgaven, zoals circulair bouwen, energietransitie en klimaatadaptatie. Deze opgaven zullen dus geïntegreerd moeten worden met onze woningbouwopgave. Onze duurzaamheidsambities zijn en worden o.a. vastgelegd onze Duurzaamheidsagenda, Nota klimaatadaptatie 2020-2030 en in de nog vast te stellen Warmtevisie Wijdemeremeren.
- 15. Er is een nieuwe Provinciale Omgevings Verordening (POV).** De **Provinciale Ruimtelijke Verordening** was het kader tot oktober 2020. Vervolgens is de POV vastgesteld. De verordening bevat regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie. In de nieuwe POV zijn de regels ten aanzien het bouwen in landelijk gebied aangescherpt. Deze regels waren al heel streng. Nu is er vrijwel geen ontwikkeling meer mogelijk, niet in de linten en niet in het landelijk gebied. De bebouwingslijn ligt nu strak rondom de kernen. Dit moet er toe leiden dat we op de plekken waar dit kan, vooral bij voorzieningen ook moeten verdichten. In het woonakkoord zijn reeds vastgestelde plannen vastgelegd. Alle planologische ontwikkelingen die voor invoering van de nieuwe POV zijn ingediend, kunnen nog onder het oude regime worden afgedaan. In Wijdemeremeren zijn eind 2020 veel plannen om die reden versneld ingediend, zodat deze nog onder het oude regime kunnen worden afgehandeld. De nieuwe verordening heeft in de regio alleen voor Wijdemeremeren consequenties.

⁶ Woonakkoord Gooi en Vechtstreek: zie bijlage 4 of

<https://www.regio gv.nl/wp-content/uploads/2021/04/210429-Woonakkoord-Gooi-en-Vechtstreek.pdf>



Context en samenhang lokaal woonbeleid

Het woonbeleid in Nederland kent een sterk gelaagde structuur, waarin rijk, provincie, regio en gemeente allemaal een meer of minder grote rol spelen. Via wetgeving, zoals de Woningwet, de Omgevingswet (per 2022) of de Huisvestingswet wordt een kader gegeven waar bij het opstellen en uitvoeren van beleid rekening mee dient te worden gehouden.

Op het terrein van woningbouw is er op dit moment beperkte landelijke regie, al is de vraag hierom groter geworden om dit in het volgende kabinet aan te passen. Vanwege de toenemende woonproblematiek ligt er sinds 2018 een Nationale Woonagenda en zijn er 'Woondeals' met regio's om te komen tot versnelling van woningbouwprogramma's. Zo is er ook een deal met de MRA⁷, de regio waarvan wij deel uit maken. Inmiddels is er een Nationale Omgevingsvisie die aangeeft hoe de inrichting van Nederland eruit moet zien. Daar moet woningbouw in passen. In het eerste kwartaal van 2021 zijn diverse wetten aangepast om versnelling van woningbouw te stimuleren en woningen betaalbaar te houden.

De provincie heeft een grote rol in het vastleggen van beleidskaders en doet dit o.a. met haar [Omgevingsvisie NH50](#). Met de [Woonagenda provincie NH](#) -die past bij de door haar vastgestelde omgevingsvisie- geeft de provincie invulling aan haar ambities voor woningbouw. Op grond van de omgevingsvisieNH50 heeft zij ook kaders gesteld voor de inrichting van de omgeving door een omgevingsverordening(POV) vast te stellen. In deze verordening is o.a. omschreven waaraan het woonakkoord moet voldoen, waarmee o.a. een woonakkoord een wettelijke grondslag heeft gekregen. Overigens past het woonakkoord ook in de door ons vastgestelde regionale- en lokale woonvisie (zie figuur 1).

Verdere regelgeving die van invloed is op hoe wij lokaal ons beleid kunnen vormgeven zijn o.a. **Woningwet 2015 en aanpassing 2021**: Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze wet heeft als doel om de verhoudingen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders in een helder kader te plaatsen. Gemeenten hebben meer dan voorheen een regisserende rol op de lokale woningmarkt gekregen. Als gevolg van de invoering van deze wet is onze regionale woonvisie geactualiseerd en onze lokale woonvisie 2016-2020 opgesteld. Volgens de Woningwet hebben woningcorporaties als kerntaak het zorgen voor sociale huurwoningen, zodat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Gemeenten maken met hen hierover prestatieafspraken waarin gemeenten tevens aangeven hoe zij sociale woningbouw voor corporaties mogelijk maken. Hiervoor is een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken geïntroduceerd (figuur 2). Dit maakt het hebben van een actuele woonvisie van belang. Onlangs is een aanpassing op de Woningwet door de Tweede Kamer aangenomen. Belangrijke aanpassing hierin is dat woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden krijgen voor het verduurzamen van hun woningen en het

⁷Woondeal MRA:

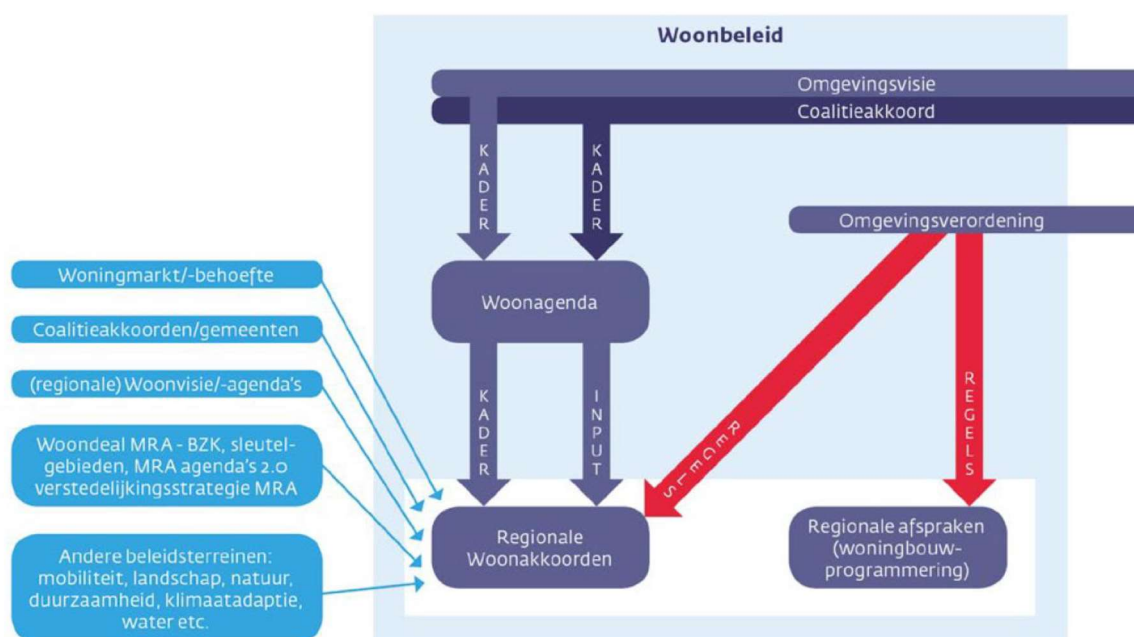
<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woondeals/documenten/publicaties/2019/07/05/woondeal-samenwerkingsagenda-voor-een-toekomstbestendige-woningmarkt>

verbeteren van de leefbaarheid. Ook wordt de markttoets voor drie jaar opgeschort. Daarmee wordt het voor corporaties makkelijker om huurwoningen voor het middensegment (€750 - €1000 euro) te bouwen. Daarmee is ook de definitie van middeldure huur vastgesteld op maximaal € 1000,- per maand. Op het gebied van leefbaarheid vervalt het maximumbedrag op leefbaarheidsuitgaven per woning en mogen corporaties weer investeren in activiteiten gericht op ontmoeting in de buurt van het corporatiebezit.

Huisvestingswet 2014: De huisvestingswet ziet toe op het beleid rond de verdeelregels van sociale huurwoningen met een huur tot € 752,- per maand. Deze wet geeft verder regels voor het hebben van een huisvestingsverordening, een woonvergunning, de prijsgrens van sociale huurwoningen, inkomensgrenzen voor sociale huur en wie deze woningen mag beheren.

Omgevingswet: In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet bundelt en vervangt 26 wetten die te maken hebben met de inrichting van de leefomgeving. Een grote verandering; voor de gemeente, maar ook voor onze inwoners, waarvoor een andere procedure voor het aanvragen van woningbouw/verbouw gaat ontstaan. Ter voorbereiding op deze wet wordt momenteel gewerkt aan de Lokale Omgevingsvisie. In deze visie wordt lokaal aangegeven welke functies we in gebieden van onze gemeente wenselijk vinden.

De Omgevingsvisie NH50 gaat vooral over waar en onder welke condities gebouwd mag worden. Onder andere is opgenomen dat provincie let op diversiteit qua woonmilieu, woningtype, -grootte en prijs om de MRA in sociaal opzicht inclusief te houden.



Figuur 1. Context woonbeleid, uit provinciale Woonagenda 2020-2025



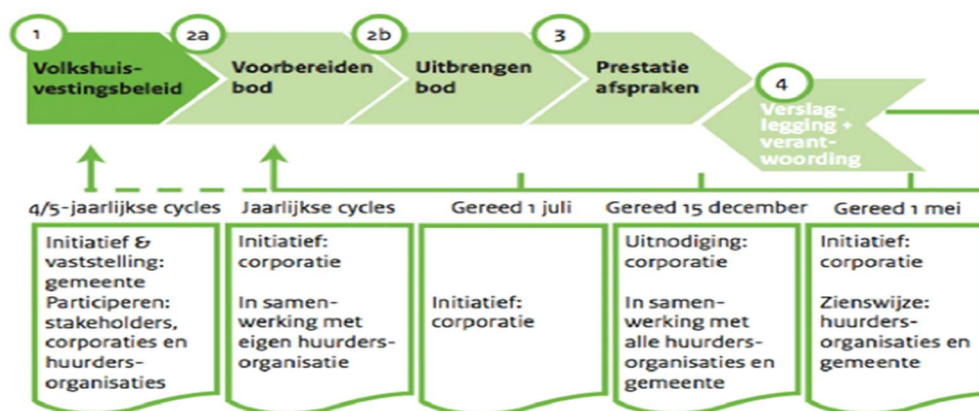
De Provinciale Woonagenda 2020-2025 bevat de provinciale ambities voor een kwalitatief goed, divers en betaalbaar woningaanbod. De provincie beschrijft hierin ook hoe zij haar agenda wil realiseren en besteedt aandacht aan de regionale woonakkoorden. Daarnaast is o.a. aandacht voor het versnellen van de woningbouwproductie, kennisdeling, subsidies voor gemeenten, en het leveren van informatie en monitoring.

De Regionale Woonakkoorden betreffen afspraken tussen provincie, regio en gemeenten over woningbouwplannen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woonakkoord Gooi en Vechtstreek past binnen de kaders die in onze regionale woonvisie 2016-2030 zijn opgesteld. O.a. zijn afspraken opgenomen over het percentage sociale huur, middenhuur of betaalbare koop dat gerealiseerd moet worden opgenomen. Daarnaast zijn aantallen te realiseren woningen in deze regio opgenomen en de stapeling van ambities over duurzaamheid en circulair bouwen. De provincie toetst of de afspraken passen binnen de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en de provinciale Woonagenda.

De Provinciale Omgevingsverordening (voorheen: Provinciale Ruimtelijke Verordening) bevat regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie en geeft aan waar het toegestaan is om woningbouw te realiseren. Heeft met name voor Wijdmeren consequenties vanwege de strakkere rode contouren rondom de woonkernen.

Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019: Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek zijn, op grond van de Huisvestingswet (2014), toewijzingsregels opgesteld. Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse woningen in onze regio.

Prestatieafspraken: Jaarlijks stellen de corporaties een activiteitenplan ('bod') op, zodat er vervolgens prestatieafspraken gemaakt kunnen worden, die aansluiten bij de gewenste activiteiten. Gemeenten en corporaties maken afspraken over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid van woningen en leefbaarheid van wijken en hoe dit te bereiken. Sinds een aantal jaren zijn ook de huurders vertegenwoordigd bij het overleg over deze afspraken, naast gemeente en woningcorporaties. De afgelopen jaren hebben de partijen intensief samengewerkt, een goede basis voor de ambities die er liggen. De woonvisie vormt daarin steeds een belangrijk vertrekpunt, omdat we hierin als gemeente, in samenwerking met de corporaties, vastleggen welke prestaties we van elkaar verwachten.



Figuur 2: Volkshuisvestingscyclus volgens Woningwet 2015

Samenwerking

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt bestuurlijk en ambtelijk nauw samengewerkt op het beleidsveld wonen. Deze samenwerking strekt zich ook uit naar de corporaties en de huurders van de woningen die zijn vertegenwoordigd in verschillende huurdersbelangenorganisaties. De volgende woningcorporaties zijn werkzaam in onze gemeente; De Alliantie, Het Gooi en Omstreken en woningstichting Vecht en Omstreken.

Regionale woonvisie in 5 thema's

WAT GAAN WE DOEN?



DE INCLUSIEVE REGIO

1. De omvang van de sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil
2. De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk
3. Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen
4. Maximaal 10% dure scheefwoningers in het jaar 2030



DE BOUWENDE REGIO

5. 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030
6. 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar
7. Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties
8. Strategisch inzetten nieuwbouw
9. 1.000 woningen in het middeldure huursegment
10. Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn

Project



DE VERNIEUWENDE REGIO

11. Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd'
12. Aandachtswijken in kaart brengen
13. Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven



DE ZORGZAME REGIO

14. Innovatieve woonzorg vormen faciliteren
15. Stimuleren doorstroming senioren
16. Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren
17. Regie op extramuralisatie



DE DUURZAME REGIO

18. Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020
19. Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht
20. Behalen doelstellingen energieakkoord
21. Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020

“ De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen” aldus de missie in de regionale woonvisie. Deze sluit aan bij hetgeen wij in onze lokale visie uitwerken.



Woonagenda Wijdmeren 2021-2024

In april 2021 is de evaluatie van de woonvisie in de commissie MSZ besproken. De aanbevelingen die uit de evaluatie van de woonvisie 2016-2020 naar voren kwamen zijn in de raad van mei 2021 aangescherpt en aangevuld. Het is duidelijk dat onze doelen uit de woonvisie 2016-2020 zijn nog steeds actueel zijn en moeten worden voortgezet. Dit is als volgt vertaald:

Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.

Dit doel leidt tot de 3 volgende doelstellingen die we daarna uitwerken.

- 1. Focus op Nieuwbouw:** De focus op betaalbare nieuwbouw om er voor te zorgen dat aanwezige plannen worden gerealiseerd en er meer diversiteit komt in de woningvoorraad. We willen een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen creëren. We vergroten hiermee de beschikbaarheid van betaalbare en gelijkvloerse woningen en geven mogelijkheden om te wonen aan inwoners met een laag tot gemiddeld inkomen.
- 2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid:** We streven naar een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van de inwoners. Extra aandacht willen we voor huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het o.a. creëren van doorstroming voor senioren naar passende gelijkvloerse woningen. We geven hiermee mogelijkheden voor verhuizing aan een deel van onze oudere bevolking die gelijkvloers wil wonen en voor jonge gezinnen die ruimer willen wonen en dragen bij aan een evenwichtige samenstelling van onze kernen en versterken daarmee de leefbaarheid in kleine kernen.
- 3. Duurzame woningvoorraad:** Duurzaam in de meest brede zin van het woord. Niet alleen gericht op energieverbruik en circulariteit van bouwmaterialen maar ook wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, zodat verschillende groepen blijvend een plaats vinden in onze woonkernen. Dit betekent niet alleen transformatie naar energie zuinig maar ook divers samengesteld en flexibel, door toevoeging van woningtypes die er te weinig zijn. We willen gestapelde woningen toevoegen die passend zijn in de omgeving en woningen aanpassen om de ouder wordende bevolking te kunnen huisvesten, zodat zij in hun eigen kern kunnen blijven wonen.



1. Focus op nieuwbouw


Wijdmeren heeft net zoals bijna heel Nederland te maken met een groeiende bevolking en kleinere huishoudens. Om de groeiende vraag naar woningen op te vangen en tegelijkertijd het woningtekort weg te werken moet de woningbouwproductie op gang blijven. Uit de prognose van de provincie Noord Holland⁸ blijkt dat Wijdmeren tot 2030 behoefte heeft aan circa 800 woningen. Dit betekent dat binnen en nu en ca. 10 jaar ongeveer 80 woningen per jaar zouden kunnen worden gerealiseerd. Het realiseren van nieuwbouw is een van de meest effectieve en snelle manieren om extra woningen te realiseren. Door het gebrek aan ruimte wordt invulling hiervan wel een steeds grotere uitdaging. Onze plancapaciteit is gevuld met dit aantal woningen (zie bijlage) en we hebben de afgelopen jaren deze aantallen kunnen realiseren. We houden daarom onze focus op nieuwbouw vast! We willen daarom aandacht houden voor het daadwerkelijk realiseren van deze plannen en blijven dit monitoren. We houden daarbij oog voor de betaalbaarheid voor de verschillende groepen. Door te monitoren kunnen we ook tijdig bijsturen.

De focus op nieuwbouw en de wens om de vaart erin te houden heeft mogelijk ook tot gevolg dat we ook moeten kijken naar nieuwe flexibele manieren om woonruimte te realiseren. Bij deze nieuwe vormen gaat het niet alleen om de vorm van de woningbouw -waar kan het sneller en goedkoper (houtskeletbouw/houtbouw CLT)- maar ook flexibeler. Moet alles permanent op een plek blijven staan? Mogelijk kunnen we door tijdelijke woningen te realiseren -die 15 jaar mogen blijven staan en herbruikbaar zijn door hun levensduur- ook problemen oplossen voor specifieke doelgroepen zonder dat de investering verloren gaat. We onderzoeken de mogelijkheden hiervoor. Nieuwbouw is overigens altijd “bijna energieneutraal gebouwd” (BENG).

Voor het realiseren van nieuwbouw in Wijdmeren liggen er veel uitdagingen omdat de ruimte beperkt is. Naast de aantallen woningen, de betaalbaarheid daarvan, is ook de ruimte voor de overige voorzieningen, zoals groen, speelruimte maar ook parkeren van belang.

De parkeernorm bij nieuwe woningbouw is nu minimaal 1 per woning, maar vaker hoger. Dit geeft problemen bij de uitwerking van de plannen die bij de voorzieningen in de woonkernen liggen. Wellicht is het mogelijk bij specifieke projecten andere mobiliteit te faciliteren. We kunnen dit nader onderzoeken. De nota parkeerbeleid die nu in voorbereiding is zal hiervoor opties aangeven. Er zijn immers steeds meer plaatsen waarbij een elektrische fiets/scooter een goed alternatief is voor afstanden binnen 10 km.

⁸ Bevolkingsprognose Noord Holland, Hfdst. 5.3.: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose_Noord_Holland_2019_2040



Bij het realiseren van nieuwbouw willen we verschillende randvoorwaarden toepassen die moeten bijdragen aan passende en (financieel) bereikbare woningbouw voor de inwoners van Wijdmeren. Randvoorwaarden bij het realiseren van **nieuwbouw** zijn:

- 1/3 deel van het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen vanaf 4 woningen vindt minimaal plaats in het sociale segment (koop tot € 220.000,- zoals vastgelegd in het raadsbesluit van 30 juni 2020⁹ of huur tot € 750,- p/mnd-peil 2021);
- Het percentage gestapelde en gelijkvloerse woningbouw op het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen vanaf 10 woningen bedraagt 40%.¹⁰
- 1/3 deel van het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen vanaf 10 woningen vindt minimaal plaats in het middeldure huur (vanaf 752,- p/mnd -peil 2021- tot € 1000,-) of koop (tot de NHG grens, peil 2021 € 325.000) segment;

Voor het realiseren van de doelen in het beleid zijn de gebruikte instrumenten succesvol gebleken. Wij willen de ingezette instrumenten behouden en uit breiden.

We zetten het gebruik van deze instrumenten voort om onze opnieuw geformuleerde doelen te bereiken. Onder andere zijn genoemd;

- * Anti-Speculatiebeding en zelfbewoningsplicht: Het handhaven van de uitgewerkte regels voor het anti-speculatiebeding en de daarbij behorende zelfbewoningsplicht voor sociale nieuwbouw woningen, zoals in het raadsbesluit van 30 juni 2020 is vastgesteld¹¹; Onderzoeken of een in tijd beperkte zelfbewoningsplicht voor koopwoningen tot en met de grens van de Nationale Hypotheek Garantie(NHG grens) de positie van deze kopers voor koopwoningen versterkt.
- * Extra inhoudelijke kaders bij nieuwbouw: De mogelijkheid geven bij verkoop én nieuwbouw projecten extra inhoudelijke kaders te stellen voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarbij in de nabijheid van een voorzieningencentrum in de dorpen kaders uit te werken die er voor zorgen dat deze woningen geschikt zijn voor senioren en zoveel als nodig kunnen worden toegewezen aan senioren. Voor senioren is immers niet alleen de toegankelijkheid van de woningen van belang maar ook de mogelijkheden en voorzieningen in de directe omgeving. De raad wordt over de uitwerking hiervan geïnformeerd.
- * Nieuwe koopinstrumenten: Onderzoek naar aanvullende instrumenten om de toegang tot de koopsector voor middeninkomens te vergroten, naast de aanwezige starterslening.
- * Voorrang van inwoners bij het realiseren van doorstroming bij nieuwbouw.


⁹ Raadsbesluit doelstelling realiseren sociale koopwoningen, 30 juni 2020.

[https://wijdmeren.raadsinformatie.nl/document/8963505/1/RV%20aanpassen%20doelstelling%20realiseren%20sociale%20koopwoningen%20\(AANGENOMEN%20DOOR%20A-9-1\)](https://wijdmeren.raadsinformatie.nl/document/8963505/1/RV%20aanpassen%20doelstelling%20realiseren%20sociale%20koopwoningen%20(AANGENOMEN%20DOOR%20A-9-1))

¹⁰ <https://www.taskforcewonzorg.nl/#>

¹¹ Raadsbesluit doelstelling realiseren sociale koopwoningen, 30 juni 2020.

[https://wijdmeren.raadsinformatie.nl/document/8963505/1/RV%20aanpassen%20doelstelling%20realiseren%20sociale%20koopwoningen%20\(AANGENOMEN%20DOOR%20A-9-1\)](https://wijdmeren.raadsinformatie.nl/document/8963505/1/RV%20aanpassen%20doelstelling%20realiseren%20sociale%20koopwoningen%20(AANGENOMEN%20DOOR%20A-9-1))

- 
- * Flexibele woningvoorraad: Onderzoeken of en hoe flexibele producten een bijdrage kunnen leveren aan de woningvoorraad en woningnood kunnen tegengaan.


De kaders die nu worden vastgesteld zullen hun werking hebben voor plannen die vanaf nu worden gemaakt en ingediend. Dit betekent ook dat voor plannen waarvoor reeds afspraken zijn gemaakt het oude regime nog van toepassing is of aparte maatwerkafspraken worden gemaakt. Het college zal een lijst met plannen voor deze overgangsfase vaststellen. Tijdens de bespreking van de evaluatie zijn ook andere thema's aan de orde geweest die verderop in deze notitie onder de aandacht worden gebracht. Uit de evaluatie blijkt vooral dat we de afgelopen jaren veel woningen hebben kunnen toevoegen. Daardoor is het gelukt een aantal vooraf gestelde doelen te halen. We zijn er echter nog lang niet kijkend naar de toename van het aantal woningzoekenden en de grote druk op de woningmarkt.

2. Leefbare kleine kernen

Bij de doelstelling om kernen leefbaar te houden gaat het zowel om ruimte te maken voor jonge gezinnen/jongere inwoners om te voorkomen dat door vergrijzing onze dorpen te eenzijdig worden samengesteld, maar ook over het creëren van passende woonruimte voor senioren, indien mogelijk dichtbij centrumvoorzieningen. Jong én oud zijn nodig om levendigheid in een dorp te behouden en voorzieningen zoals scholen verenigingen en winkelaanbod in stand te houden. Leefbare dorpen zijn dorpen met kwaliteit van leefbaarheid, hebben een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van diverse groepen inwoners.

Nieuwbouw is één van de mogelijkheden om de voorraad uit te breiden, maar het gaat ook over het behouden en benutten van bestaande woningen. Immers de meeste woningen in Wijdmeren staan er al en de meeste daarvan zijn in eigendom. We zullen dan ook in de bestaande bouw moeten kijken welke mogelijkheden er zijn om de huidige inwoners te faciliteren in hun mogelijkheden. Een wooncoach kan met senioren meedenken over wat een geschikte woning is, of dat men kiest voor aanpassingen in de woning en welke dan geschikt zijn. Zou men willen verhuizen dan zijn het vaak ook de praktische problemen bij een verhuizing die een belemmering daarvoor vormen en moeten worden opgelost. Daarvoor kan een verhuiscoach helpen, die alle stappen in kaart brengt. Of en welke meerwaarde dit heeft gaan we onderzoeken.

Bij nieuwbouw willen we enerzijds de doorstroming van onze oudere inwoners bevorderen die daardoor een eventuele wens om gelijkvloers te willen wonen kunnen invullen, anderzijds willen we ook jonge starters op weg helpen naar een eerste woning. Daarvoor willen zowel passende gestapelde woningen toevoegen als instrumenten zoals een starterslening, en andere nog te ontwikkelen instrumenten, inzetten om jonge mensen de gelegenheid te geven een koopwoning te kopen. Dit met aandacht voor



betaalbaarheid omdat we ook willen dat mensen met kleinere beurs kunnen blijven wonen in onze gemeente. We denken dit te kunnen bereiken door;

- * Starterslening: Er wordt opnieuw een bedrag van € 300.000,- beschikbaar gesteld en de overeenkomst met de stichting Stimuleringsfonds wordt voortgezet.
- * Verzilverlening: De verzilverlening wordt voortgezet en het budget wordt tevens opengesteld voor aanvragen voor een Blijverslening. Een verordening daarvoor wordt hiervoor separaat aangeboden.
- * Premie verhuiskosten: De regeling waarbij ouderen die een grote woning achterlaten van een woningbouwcorporatie een verhuiskostenpremie krijgen van € 1000,- wordt verlengd. Jaarlijks is hiervoor €15.000,- voor beschikbaar.
- * Project wooncoach: In samenwerking met de woningbouwcorporaties blijven we nadrukkelijker voorlichting geven aan ouderen voor verschillende mogelijkheden om passend te wonen. Wellicht is een aanvulling op de wooncoach met een verhuiscoach wenselijk. Dit onderzoeken we.
- * Bij verkoop van gemeentegronden of bij nieuwbouw extra kaders te stellen voor de ontwikkeling van woningbouw en daarbij in de nabijheid van een voorzieningencentrum in de dorpen kaders uit te werken die er voor zorgen dat deze woningen geschikt zijn voor senioren en zoveel als nodig kunnen worden toegewezen aan senioren.

3. Duurzame woonkwaliteit

Duurzame woonkwaliteit: Aandacht voor een energie zuinige woningvoorraad en zorgen voor een duurzame woningvoorraad waarin verschillende doelgroepen, ook de kwetsbare, een plek hebben. Dit betekent dat we kijken naar hoe we onze nieuwbouw en/of woningvoorraad volgens de ambities in Wijdmeren, zoals vastgelegd in diverse notities, duurzaam kunnen realiseren dan wel aanpassen¹². Tevens kijken we naar wat er te weinig aan woningtypes is en wat er toegevoegd moet worden. Dit vertaalt zich voor Wijdmeren in het toevoegen van meer kleinere betaalbare gelijkvloerse (gestapelde) woningen. We zullen daarbij alle mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad moeten bekijken. Immers, het is een feit dat de meeste woningen in Wijdmeren er al staan. De gemeente wil daarom de mogelijkheden voor herstructurering en transformaties van de bestaande woningvoorraad en andere gebouwen onderzoeken. Dit houdt in dat in buurten met een eenzijdige woningvoorraad gekeken kan worden of een deel van de bestaande woningvoorraad kan worden aangepast, bijvoorbeeld door splitsing van een woning. Daarnaast kunnen we kijken of er andere gebouwen zijn die geschikt zijn voor ander gebruik. Bij de bestaande

¹² <https://www.wijdmeren.nl/4/duurzaamheid/Duurzaamheidsagenda.pdf>
<https://www.wijdmeren.nl/4/duurzaamheid/Nota-klimateadaptatie-2020-2030.pdf>



voorraad moet daarnaast de aandacht uitgaan naar verdere verduurzaming van gebouwen en de omgeving met minimaal energie labels B en hoger.

Voor kwetsbare groepen met weinig inkomen is het lastig om aan een betaalbare sociale huurwoning te komen. Samen met de woningbouwcorporaties, toegelaten instellingen en regiogemeenten onderzoeken we alle mogelijkheden. Er is behoefte aan variatie in woon-zorgvoorzieningen: voor beschermd wonen, zelfstandig (geclusterd) of tijdelijk wonen, zoals concepten als 'In between places'. Hierbij is samenwerking rond wonen en zorg voor kwetsbare groepen rand voorwaardelijk. Hierbij kan ook de inzet van flexibele woonvormen meegenomen worden.

Er zijn weinig concrete instrumenten om duurzame woonkwaliteit te bevorderen. Het gaat hier om het samenwerken met partners en het maken van afspraken; met elkaar kijken waar we elkaar kunnen vinden om projecten voor herstructurering verder te brengen. Jaarlijks wordt bekeken welke instrumenten mogelijk te gebruiken zijn om in de duurzame woonkwaliteit. We verkennen met onze partners de mogelijkheden.

- * **Monitoren en bijsturen:** Goede monitoring van plannen en regelmatig in beeld brengen wat er niet lukt of waar er knelpunten zijn voor het realiseren van plannen. Nu en ook in de toekomst goed en flexibel inspelen op de woningbehoefte vraagt om periodieke monitoring van de woningmarkt. Dit maakt het bijstellen van prioriteiten mogelijk. Alle mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad moeten worden bekeken. Nieuwbouw is een van deze mogelijkheden, maar het gaat ook over het behouden en benutten van bestaande woningen.
- * **Innovatie:** Mogelijkheden onderzoeken om te komen tot meer passende en flexibele woningbouw voor verschillende doelgroepen, o.a. tijdelijke woningbouw te onderzoeken, mogelijkheden onderzoeken om meer woningen te realiseren door het splitsen van eengezinswoningen.
- * **Samenwerking:** Met woningbouwcorporaties gaan we kijken waar de voorraad geschikt is voor aanpassingen en verduurzaming.



*

Uitvoeringsagenda

Focus op nieuwbouw

Focus op nieuwbouw		
Opdracht	Actie	
Bij nieuwe woningbouwplannen vanaf 4 woningen uitgaan van minimaal 1/3 deel sociale woningen (prijsgrens €752,- p/mnd peil 2021)	Prestatieafspraken en anterieure overeenkomsten, wordt het aandeel sociale en middelduur huur/koop vastgelegd.	
Bij nieuwe woningbouwplannen vanaf 10 woningen uitgaan van minimaal 1/3 deel middeldure huur (€752,- p/mnd tot € 1000,- p/mnd, peil 2021) en of koop woningen(€ 220.000 – NHG grens € 325.000,- peil 2021)	Prestatieafspraken en anterieure overeenkomsten, wordt het aandeel sociale en middelduur huur/koop vastgelegd.	
Minimaal 40% van de nieuwbouw is gestapelde bouw bij projecten vanaf 10 woningen.		
Het handhaven van de uitgewerkte regels voor het anti-speculatiebeding en de daarbij behorende zelfbewoningplicht voor sociale nieuwbouw koop tot een bedrag van € 220.000,-, zoals vastgesteld in het raadsbesluit van juni 2020.		
De mogelijkheid geven bij verkoop van gronden en bij nieuwbouw om extra kaders te stellen voor de ontwikkeling van woningbouw, zoals het realiseren van seniorenwoningen in de buurt van centrumvoorzieningen.		



Bij eerste verhuur nieuwbouw prioriteit geven aan doorstromers uit de buurt en dit vastleggen in toewijzingsregels c.q. een verordening. Aan ontwikkelaar vragen om plannen eerst lokaal bekend te maken.	Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars.	
Onderzoeken of en hoe flexibele producten een bijdrage kunnen leveren aan de woningvoorraad	We gaan hiervoor in overleg met corporaties en ontwikkelaars en evt. andere initiatiefnemers	
Onderzoek naar aanvullende instrumenten om de toegang tot de koopsector voor middeninkomens te vergroten, naast de aanwezig starterslening		
Onderzoeken of een in tijd beperkte zelfbewoningsplicht voor koopwoningen tot de NHG grens de positie van deze kopers versterkt		
Jaarlijks opleveringen van nieuwbouw en woningvoorraad monitoren	gemeente	
Een lijst opstellen met plannen waarvoor reeds afspraken overeen zijn gekomen over het aantal en de aard van de te realiseren woningen	Het college stelt deze lijst vast.	

Leefbare kleine kernen

Opdracht	Actie	
Er wordt opnieuw een bedrag van € 300.000,- beschikbaar gesteld en de overeenkomst met de stichting Stimuleringsfonds wordt voortgezet.		



De verzuiverlening wordt voortgezet en het budget wordt tevens opengesteld voor aanvragen voor een Blijverslening. De verordening daarvoor wordt mede vastgesteld.		
De regeling waarbij ouderen die een grote woning achterlaten van een woningbouwcorporatie een verhuiskostenpremie krijgen van € 1000,- wordt verlengd. Jaarlijks is hiervoor €15.000,- voor beschikbaar.		
In samenwerking met de woningbouwcorporaties blijven we nadrukkelijker voorlichting geven aan ouderen voor verschillende mogelijkheden om passend te wonen.		
Bij verkoop van gemeentegronden of bij nieuwbouw extra kaders stellen voor de ontwikkeling van woningbouw en daarbij in de nabijheid van een voorzieningencentrum.	We gaan in overleg met partners over de wijze hoe dit effect te bereiken. De raad informeren over de uitwerking.	
Gebruik maken van de mogelijkheden om grote sociale huur-eengezinswoningen meer passend toewijzen aan gezinnen met minimaal 1 kind. De huisvestingsverordening biedt hier nu mogelijkheden voor. We gaan hierover in overleg met woningbouwcorporaties.		
Onderzoeken of een verhuiscoach kan bijdragen aan een voorkomen van belemmeringen voor verhuizing.	gemeente	



Duurzame woonkwaliteit

Duurzame woonkwaliteit		
Opdracht	Actie	
Prestatieafspraken met de woningcorporaties over de verdere verduurzaming van hun bezit.		
Mogelijkheden onderzoeken om te komen tot meer passende flexibele woningbouw voor verschillende doelgroepen, o.a. tijdelijke woningbouw vormen te onderzoeken, mogelijkheden onderzoeken om meer woningen te realiseren door het splitsen van eengezinswoningen en aanpassing functie van andere bestaande gebouwen.		
We onderzoeken of er maatregelen nodig zijn om thuiswerken te faciliteren	We bespreken met collega gemeenten, corporaties en ontwikkelaars en of en welke maatregelen nodig zijn.	
Goede monitoring van plannen en regelmatig in beeld brengen wat er niet lukt of waar er knelpunten zijn voor het realiseren van plannen. Nu en ook in de toekomst goed en flexibel inspelen op de woningbehoefte vraagt om periodieke monitoring van de woningmarkt. Dit maakt het bijstellen van prioriteiten mogelijk. Alle mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad moeten worden bekeken. Nieuwbouw is een van deze mogelijkheden, maar het gaat ook over het behouden en benutten van bestaande woningen.		
Organiseren buurtbijeenkomsten gericht op het verduurzamen van		





particuliere woningen in samenwerking met het Duurzaam bouwloket www.duurzaambouwloket.nl		
Samenwerking: Met woningbouwcorporaties gaan we kijken waar de voorraad geschikt is voor aanpassingen.		

Bronnen

Voor deze woonvisie is gebruikt gemaakt van verschillende bestaande analyses en bronnen:

- Evaluatie woonvisie Wijdmeren 2016-2020, bijlage 1.
- Bijlage factsheet Woononderzoek Wonen in de Metropool Regio Amsterdam (Wimra19, gepubliceerd maart 2020) bijlage 2
- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030
<https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2018/02/regionale-woonvisie-regio-gooi-en-vechtstreek-2016-2030.pdf>
- Woonakkoord gemeente-Provincie Noord Holland 2021,
<https://www.regiogv.nl/gemeenteraden/wonen/woonakkoord/>
- Woningbouwprogramma gemeente Wijdmeren 2021-plancapaciteit NH
<https://www.plancapaciteit.nl/map.do>
- Provinciale woonagenda 2020-2025: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid
- Woondeal MRA:
<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/woondeals/documenten/publicaties/2019/07/05/woondeal-samenwerkingsagenda-voor-een-toekomstbestendige-woningmarkt>
- Meer kleine huishoudens. <file:///P:/Downloads/rapport-vooruitzichten-bevolking-huishoudens-en-woningmarkt-prognose-en-scenarios-2020-2035.pdf>
- Cijfers over bevolking Centraal Plan Bureau, <https://www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking>
- Maatregelen toenemende vergrijzing: <https://www.taskforcewonenzorg.nl/#>
- Bevolkingsprognose Provincie Noord Holland, inclusief woningbehoefte
[https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose Noord Holland 2019 2040](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose_Noord_Holland_2019_2040)
- Waarstaatjegemeente: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/bouwen-en-wonen>
- Cbs cijfers: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/15/in-2050-zijn-er-twee-tot-drie-keer-zoveel-80-plussers-als-nu>
- NVM cijfers: <https://www.nvm.nl/media/sdikprzh/bijlage-i-analyse-woningmarkt-2020-4.pdf>
- <https://www.wijdmeren.nl/4/duurzaamheid/Duurzaamheidsagenda.pdf>
- <https://www.wijdmeren.nl/4/duurzaamheid/Nota-klimaatadaptatie-2020-2030.pdf>

Bijlage Woningbouwprogramma 2021-2030

Programma plancapaciteit									
	totaal	type		KOOP			HUUR		
		EGW	APP	S	M	D	S	M	D
Burgerlaan	9								
Noordereinde 131	2								
Herenweg/Nw	2								
Loosdrechtsedijk	4								
Overmeerseweg 8-11	19								
Porseleinhaven Oud-Loosdrecht	8								
Porto Fino ASR	16								
Tiny Houses	12								
Jul.Bernardplein/Eilandseweg	2								
Meerhoekweg	90								
Ter Syde, 1e fase	14								
Westend	69								
Groenewoud	4								
Noordereinde 327	250								
Zuidsingel, fase 8	1								
Terra Nova	2								
Stichts End 96 a	1								
Stichts End 83	12								
Rading 128	26								
Rading 138	49								
't Laantje 3 en 4	8								
Vaartweg 20 / 21	11								
Dammerweg 3 / 4	1								
Reeweg 2a	35								
Het Kasteel Nederhorst	37								
Tiny Houses Loodijk 9	10								
Leeuwelaan	60								
Tuincentrum Puik	26								
Clariss	38								
Cannenburgeweg	14								
Molenmeent	1								
Dammerweg 11	1								
Zuidereinde 25	2								
Loodijk 12f	1								
Eilandseweg 2	30								
Oud Loosdrechtsedijk	40								
Achtererf	8								
Kortenhoefsedijk	23								
Meenthof 1 ^e fase	29								
Meenthof 2 ^e fase	15								
Elbert Mooijlaan 1									
	982	type		KOOP			HUUR		
	totaal	EGW	APP	S	M	D	S	M	D
totaal									

Doelstelling	werkelijk	%
40% gestapeld		
1/3 sociale huur/koop		
1/3 middel dure huur/koop		